



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

REGULAMENTO Nº 12/2007

REGULAMENTO

DE

ALIENAÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE SOBRE IMÓVEIS PARA CONSTRUÇÃO E INSTALAÇÃO DE (A DEFINIR)

PREÂMBULO

O Município de Vila Franca de Xira tem vindo a adquirir, no âmbito de cedências resultantes de loteamentos urbanos, vários imóveis aos quais necessita de dar uso, de acordo com o previsto nos alvarás de loteamento respectivos.

Nesta conformidade, o Município deliberou a alienação em hasta pública do direito de superfície sobre imóveis para construção e instalação de edifícios/equipamentos/outras (a definir), nas condicionantes do presente regulamento, tendo para o efeito submetido o mesmo a apreciação pública, cuja publicação ocorreu no Diário da República, 2ª Série, nº 130, de 9 de Julho e terminou a 20 de Agosto de 2007, não tendo sido apresentada qualquer sugestão.

PARTE I

REGRAS GERAIS

Artigo 1º

Âmbito de aplicação

O presente Regulamento destina-se a regular o procedimento administrativo de alienação do direito de superfície sobre imóveis, por parte do Município de Vila Franca de Xira, para construção e instalação de (a definir) na parcela de terreno sita, conforme consta da planta anexa e que faz parte integrante do presente regulamento.



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

Artigo 2º

Hasta Pública

A alienação do direito referido no artigo 1º, será efectuada em hasta pública, a realizar às -----horas, no dia -----, em -----.

Artigo 3º

Requisitos da candidatura

1. A candidatura à hasta pública formaliza-se através do preenchimento do requerimento tipo a fornecer pelos serviços.
2. Com o requerimento deverão ser apresentados os seguintes documentos:
 - a) Comprovativo da prestação de caução no valor de 10% do preço base da aquisição do direito de superfície a que o interessado se candidata;
 - b) Comprovativo da regularização contributiva junto da Segurança Social e das Finanças;
 - c) Declaração subscrita pelo próprio, contendo o número de identificação, a data de emissão do respectivo documento e que cumprirá todas as obrigações decorrentes da aquisição do direito de superfície e as normas legais aplicáveis;
 - d) Declaração de que tem a possibilidade de apresentar o pedido de licenciamento da construção no prazo de 180 dias a contar da data da atribuição do direito referido no artigo 1º;
 - e) Declaração de que tem a possibilidade de construir e concluir a obra de acordo com o previsto no ponto 3 do artigo 6º do presente regulamento.



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

Artigo 4º

Da caução

1. Cada candidato deverá prestar uma caução no valor de 10% do preço base da aquisição do direito de superfície a que o interessado se candidata;
2. Sendo-lhe atribuído o direito referido no artigo 1º, essa quantia assumirá a natureza de princípio de pagamento e será deduzida no preço total. Em caso de preterição o candidato terá o direito ao reembolso da quantia prestada, sem juros.
3. Em caso de desistência, sem causa considerada justificativa:
 - a) Devolver-se-á 50% da caução a que se refere o nº 1 do presente artigo, se for comunicada antes da decisão de atribuição do direito referido no artigo 1º, a alienar, pela Câmara Municipal.
 - b) Caso seja comunicada após tal deliberação, o candidato não terá direito a qualquer reembolso.
4. A devolução das quantias previstas nos números 2 e 3 da alínea a) deste artigo será realizada no prazo de 30 dias.

Artigo 5º

Da propriedade da parcela de terreno

A nua propriedade da parcela de terreno pertencerá sempre ao Município de Vila Franca de Xira.



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

Artigo 6º

Das obrigações do superficiário

1. O concorrente a quem for atribuído o direito referido no artigo 1º, compromete-se a apresentar um projecto a aprovar pela Câmara Municipal, para construção e instalação de (a definir) a suas expensas.
2. O processo a que se reporta o projecto é um processo de licenciamento completo, que será apreciado nos termos da legislação em vigor para o licenciamento de obras de edificação em geral, sem prejuízo da aplicação de legislação específica para o caso em apreço.
3. O concorrente a quem for atribuído o direito referido no artigo 1º terá de apresentar na Câmara Municipal um pedido de licenciamento da construção no prazo de 180 dias a contar da data da atribuição do referido direito e iniciar a construção no prazo de 30 dias após a emissão da licença de construção e concluí-la de acordo com a calendarização da obra aprovada, não podendo nunca exceder o prazo de dois anos sob a data da emissão da licença de construção.
4. O concorrente a quem for atribuído o direito referido no artigo 1º fica obrigado a manter a parcela de terreno, bem como a obra, em perfeito estado de conservação, limpeza e salubridade, cabendo-lhe executar, por sua conta e risco, todas as reparações necessárias nas construções e instalações objecto do direito de superfície.



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

Artigo 7º

Do direito de superfície

1. O direito de superfície será constituído por um prazo de cinquenta anos, prorrogável por períodos iguais e sucessivos de cinco anos, mediante prévio acordo das partes, o qual será sempre exigível.
2. O direito de superfície inicia-se na data da celebração da escritura pública.
3. O direito de superfície terá por objecto a realização das obras necessárias à instalação de (a definir) e a sua posterior exploração.
4. A utilização da parcela de terreno alienado para fim diverso do previsto no número anterior depende da autorização da Câmara Municipal.

Artigo 8º

Da transmissão do direito de superfície

1. A transmissão entre vivos do direito de superfície carece do consentimento da Câmara Municipal, sob pena de ineficácia.
2. A Câmara Municipal de Vila Franca de Xira gozará sempre do direito de preferência em primeiro grau, na alienação do direito por acto “inter-vivos” e na adjudicação em liquidação e partilha da sociedade, sendo esse direito de preferência exercido de harmonia com as normas regulamentares estabelecidas no Decreto número 862/76, de 22 de Dezembro.



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

Artigo 9º

Da reversão

1. A Câmara Municipal de Vila Franca de Xira pode obter a reversão do direito de superfície mediante justa indemnização calculada nos termos do artigo 9º do presente regulamento:
 - a) Quando o superficiário utilize a obra para fim diverso do convencionado ou autorizado.
 - b) Quando o superficiário deixar de pagar as prestações que constituem o preço relativo ao cânon, relativas a dois anos.
 - c) Quando o superficiário não iniciar a construção no prazo de 30 dias após a emissão da licença de construção e não a concluir de acordo com a calendarização da obra aprovada, não podendo nunca exceder o prazo de dois anos sob a data da emissão da licença de construção.
2. Só é permitido ao superficiário, a título de locação ou por qualquer outro meio, ceder a utilização da parcela de terreno com o consentimento da Câmara Municipal, não podendo o locatário ou cessionário dar uma aplicação diversa da prevista no presente regulamento, sob pena da mesma reverter para o Município.

Artigo 10º

Das indemnizações

1. No caso de extinção do direito de superfície pelo decurso do prazo ou por resolução do contrato, o superficiário terá direito além do mais que no último caso lhe caiba, a uma indemnização consistente no valor real da obra ao tempo em que a indemnização se calcula, o qual incluirá as benfeitorias que tenham sido efectuada, tomando-se como base o custo



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

da construção a esse tempo e descontando-se quer as depreciações derivadas do mau estado de conservação e de outras causas que lhe diminuam o valor para ulterior utilização quer todos os encargos financeiros que estiverem por liquidar.

2. Se a extinção resultar de reversão, nos termos do artigo 9º do presente Regulamento, a indemnização a que o superficiário terá direito calcular-se-á nos termos dos artigos 473º e 482º do Código Civil.
3. Na ausência de acordo sobre o montante da indemnização, será este fixado por uma comissão arbitral, composta de três peritos, dos quais uma das partes nomeará um, sendo o terceiro designado por acordo ou por nomeação do Tribunal.
4. No caso do antigo superficiário assim o requerer, a comissão poderá fixar sumariamente um valor provisório para a indemnização do qual serão logo devidos dois terços.
5. O pagamento pela Câmara Municipal de Vila Franca de Xira da indemnização prevista no presente artigo poderá ser feito em prestações distribuídas por um prazo máximo de dez anos, pagando então a Câmara Municipal um juro anual a fixar em função da taxa básica de desconto do Banco de Portugal, sobre as quantias cujo pagamento seja deferido.

Artigo 11º

Do cânon superficiário

1. Pela alienação do direito de superfície, o cânon superficiário a pagar anualmente ao Município, no mês de Janeiro de cada ano é de -----€.



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

2. A Câmara Municipal poderá rever o preço estipulado no número anterior sempre que se verifique alteração das condições de aproveitamento do terreno, por modificação das normas regulamentares do plano de ocupação do solo, nos termos do artigo 21º do Decreto-Lei nº 794/76, de 5 de Novembro.

PARTE II DO CONCURSO PÚBLICO

Artigo 12º

Do edital

O edital de abertura do concurso será afixado nos lugares públicos do costume e publicado pelo menos num jornal semanal, num jornal diário e num local, e dele constarão obrigatoriamente:

- a) Localização, área e demais informações relativas ao direito a alienar, referido no artigo 1º;
- b) A necessidade de prestar caução, nos termos do artigo 4º;
- c) As datas e horas de abertura e encerramento das diversas fases do concurso;
- d) O local e horas onde poderão ser prestados esclarecimentos e entregues as propostas em envelope fechado e lacrado e onde devem ser feitas as inscrições, apresentados os projectos e realizada a licitação oral.

Artigo 13º

Da entrega das propostas

1. As propostas de compra deverão ser entregues no local e até ao último dia e horas indicados no edital de abertura do concurso em envelope



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

fechado e lacrado, identificado por fora apenas com o nome do concorrente.

2. O valor das propostas de compra só será conhecido com a abertura dos envelopes, em sessão pública em local a designar, no dia útil imediatamente a seguir ao termo do prazo para entrega das propostas previsto no edital de abertura do concurso.

Artigo 14º

Da hasta pública

1. Conhecidos os valores das propostas de compra, proceder-se-á em acto contínuo à licitação oral entre todos os concorrentes em relação ao direito de superfície, devendo constar da acta da reunião os lanços referidos.
2. Não serão admitidos lanços inferiores a, a partir do valor da proposta mais elevada, sobre a qual se iniciará a licitação.
3. Sem prejuízo do disposto na Parte IV, só poderão participar na licitação verbal os concorrentes que tiverem cumprido todos os requisitos exigidos neste Regulamento.

Artigo 15º

Da atribuição

1. Finda a licitação, anotam-se as propostas recebidas e o preço máximo atingido, elementos que servirão de base à atribuição definitiva.
2. Se não houver licitações, serão tomadas em consideração apenas as propostas apresentadas nos envelopes fechados e lacrados.



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

3. Caso haja duas ou mais propostas base de igual valor e os concorrentes não quiserem licitar, far-se-á um sorteio entre os referidos proponentes, no acto da hasta pública, anotando-se a ordem pela qual foram sorteados para permitir a elaboração da lista definitiva e a consequente aplicação do artigo 14º, nº 1.
 - a) Não estando presentes todos os proponentes no acto da hasta pública, serão os mesmos notificados em carta registada, com aviso de recepção, para um dia e hora em que o sorteio terá lugar;
 - b) O sorteio será feito apenas entre aqueles que estiverem presentes nesse dia e hora, sendo que os faltosos serão colocados em último lugar desse grupo de concorrentes, só se sorteando entre eles se os anteriores vierem a desistir.
4. A lista definitiva de atribuição será apresentada para deliberação na primeira reunião de Câmara que estiver agendada.
5. Após a deliberação referida no número anterior, os contemplados serão notificados através de carta registada.

Artigo 16º

Dos critérios de atribuição definitiva

O critério da atribuição basear-se-á apenas nos montantes oferecidos ao longo das várias fases do concurso, sendo atribuído o direito referido no artigo 1º à proposta de valor mais elevado.

Artigo 17º

Do direito atribuído

1. A atribuição do direito referido no artigo 1º será feita de acordo com os critérios referidos no artigo 14º.



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

2. Desistindo o contemplado, o direito referido no artigo 1º será atribuído ao candidato que tiver feito a proposta de valor imediatamente inferior, tenha ou não estado presente na licitação oral, e assim sucessivamente até à última recusa ou desistência.

PARTE III DOS CONTRATOS E PROCEDIMENTOS

Artigo 18º Conteúdos dos contratos

Das escrituras de compra e venda do direito referido no artigo 1º constarão sempre de modo expreso os eventuais ónus a que cada proprietário fica sujeito.

Artigo 19º Da afixação do preço

O preço base de venda do direito referido no artigo 1º é de ----- €.

Artigo 20.º Modo de pagamento

1. O pagamento do direito referido no artigo 1º será feito na Tesouraria da Câmara Municipal e do seguinte modo:
 - a) 10% no acto da inscrição, conforme estabelecido no artigo 4.º;
 - b) 30% nos trinta dias subsequentes à recepção referida no artigo 15º n.º 5;
 - c) 60% no acto da escritura, a ter lugar no prazo máximo de cento e oitenta dias após a emissão da licença de utilização da totalidade do prédio urbano.



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

2. Havendo diferença entre o preço base e a proposta do corrente, o acerto das percentagens será feito na altura do pagamento referido na alínea b) do ponto anterior.
3. No valor das propostas, presume-se sempre que o IVA não está incluído, somando-se ainda as despesas fiscais a satisfazer.

PARTE IV DO INCUMPRIMENTO

Artigo 21º Da exclusão

1. São, entre outros, motivos de exclusão dos candidatos:
 - a) Não preencherem os requisitos do artigo 3.º;
 - b) Não terem entregue no prazo de validade do concurso os documentos referidos no artigo 3.º ou a proposta de compra;
 - c) Terem apresentado dolosamente falsas ou inexactas declarações ou usarem de qualquer outro meio fraudulento para obterem o direito referido no artigo 1º, sem prejuízo do procedimento judicial a que haja lugar.
2. Os candidatos excluídos nos termos da alínea a) do número 1, ficam equiparados, quanto aos efeitos, aos casos de desistência sem causa considerada justificada.

Artigo 22º Consequências do incumprimento

1. O não cumprimento do estabelecido na alínea a) do número 1 do artigo 20º implica a não aceitação da candidatura.



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

2. O não cumprimento das alíneas b) e c) do mesmo artigo 20º acarreta a exclusão do concorrente faltoso, com a consequente perda do direito de aquisição, revertendo para a Câmara Municipal todas as quantias pagas até ao momento.
3. Em caso de, sem justificação aceitável, falta de comparência à escritura, ou de apresentação de documentos imprescindíveis à sua realização, até à data prevista para a sua celebração, aplicar-se-á o mesmo regime previsto no número anterior.

Artigo 23º

Nulidades

São nulos e de nenhum efeito os actos ou contratos celebrados em violação do disposto neste regulamento.

PARTE V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 24º

Hasta Pública Deserta

Caso a hasta pública fique deserta será aberto novo procedimento, nos termos do presente regulamento, sendo o valor base de licitação, igual a 70% do valor base de licitação mencionado no artigo 19º.

Artigo 25º

Legislação aplicável e normas supletivas

Ao presente regulamento aplicar-se-ão, nos casos omissos, a Lei geral e as disposições do Decreto-Lei nº 794/76, de 5 de Novembro, do Decreto



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

nº 182/72, de 30 de Maio, da Lei 2030, de 22 de Junho de 1948 e do Decreto-Lei nº 218/82, de 2 de Junho.

Artigo 26º **Inoponibilidades**

1. São inoponíveis às entidades financiadoras do empreendimento objecto do direito de superfície referido no artigo 1º, as normas deste regulamento que condicionam a transmissão “inter-vivos” do edifício construído ou a fazer prevalecer o direito de preferência do Município, consignado no nº 2 do artigo 8º, permitindo-se àquelas entidades a sua livre alienação na sequência de processo executivo.
2. Em caso de reversão, subsistem os direitos de hipoteca registados a favor das mesmas entidades financiadoras.

Artigo 27º **Entrada em vigor**

O presente regulamento entra em vigor dez dias após a sua publicação.

Aprovação nos Órgãos Municipais
Câmara Municipal:2007/09/12 Assembleia Municipal:2007/09/18
Publicitação
Edital: 388/2007, de 20 de Setembro de 2007